



Gemeinde Oberteuringen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Staffelbild - Teiländerung Flst. Nrn. 1732/2 und 1732/1

Verfahren nach § 13a BauGB
in Oberteuringen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 31.01.2022

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 22.07.2021 sind grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom **31.01.2022** wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Wandhöhe ist entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 458,00 über N.N. Meereshöhe plus/minus 0,5 m festgesetzt.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung des Hauptbaukörpers ist parallel zu den Baugrenzen vorzunehmen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für Garagen, Carports und Stellplätze gilt:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten privaten Grünflächen.
- Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.

2.5.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt:

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind bis insgesamt 40 cbm umbauter Raum pro Grundstück zulässig.
- Nebenanlagen sind im Hausvorbereich und in den festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.
- Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen.

2.5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 begrenzt.

2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die notwendigen Sichtfelder im Bereich der Grundstückseinfahrten sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

2.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die geplanten Gebäude ist ein modifiziertes Entwässerungssystem festgesetzt. Das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in private Retentionsanlagen einzuleiten bzw. über breitflächige Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf einzubringen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ein Hausgartennutzung oder eine anderweitige – einer extensiven Obstwiese widersprechende – Nutzung ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögel und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Oktober.
- Sollten während der Bauausführung besonders geschützte Arten im Eingriffsbereich angetroffen werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine andere geeignete Stelle außerhalb des Gefahrenbereichs zu verbringen [Hinweis: Eine fachgerechte Aufnahme von besonders geschützten Arten und deren Verbringungen an einen anderen Ort darf nur durch einen Fachmann nach vorheriger Ab- und Zustimmung der Naturschutzbehörde erfolgen].
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden. Darüber ist folgendes einzuhalten:
 - Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert –vom angrenzenden FFH-Gebiet, Na-

turschutzgebiet sowie Offenlandbiotop und Waldbiotop weg - abgestrahlt wird.

- Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.
- Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich.
- Die Farbtemperatur darf maximal 3.000 Kelvin betragen.
- Es sind Leuchtmittel zu wählen, die keine UV- oder IR-Strahlung abgeben.
- Licht, das in den oberen Halbraum oder in die Horizontale abstrahlt, ist vollständig zu vermeiden.
- Die Lichtpunkthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.
- Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z. B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter) herzustellen.
- In den privaten Gärten ist eine insektenfreundliche Gestaltung – Pflanzungen mit hohem Nektar- und Pollengehalt, Brutmöglichkeiten in offenen Sandflächen und Trockenmauern etc. – zu berücksichtigen.
- Es dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands oder Kirsch-Essig-Fruchtfliege gefährdete Arten angepflanzt werden.
- Eingriffe in die umliegenden und vom Eingriff nicht zwangsläufig tangierten Gehölzbestände, Schutzgüter und Biotope (insbesondere das FFH-Gebiet Nr. 8222342, das Naturschutzgebiet Nr. 4.093 sowie das Offenlandbiotop Nr. 1-8222-435-4952 und das Waldbiotop Nr. 2-8222-435-4799) sind nicht zulässig.
- Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen, Gehölzbestände und Biotope bestenfalls auf bereits versiegelten Flächen und unbedingt außerhalb der geschützten Landschaftsbestandteile zu errichten. Zum Schutz dieser sind diese vor Baubeginn mit Flatterband abzumarkieren durch einen Bauzaun abzugrenzen.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften (siehe Hinweis 3.1).
- Photovoltaikanlagen dürfen nur in Form von blendfreien und strukturierten Solargläser mit geringem Anteil an polarisiertem Licht (max. 8 %) realisiert werden.

2.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.11.1 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen sind 5 heimische,

hochstämmige Obstbäume gem. der Artenliste 1 (siehe Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten kann innerhalb der privaten Grünfläche um ~~10 m~~ 5 m abgewichen werden.

2.11.2 Pflanzgebot Hecke

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist eine dichte Hecke zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen

2.12 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Hinweise

3.1 Freiflächengestaltung und -pflege

Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gelten folgende Pflegemindestanforderungen: 2-malige Mahd pro Jahr; erste Mahd ~~nicht vor Mitte Juni~~ Anfang Juni, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Der Abstand zwischen der ersten und der zweiten Mahd muss mindestens 8 Wochen betragen.

Versickerungsmulden sollen mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung mit hohem Kräuteranteil eingesät werden und sind dauerhaft zu erhalten.

Die erforderliche ökologische Aufwertung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als wirksamer Pufferstreifen zum östlich gelegenen Naturschutzgebiet ist nicht mit einer Hausgartennutzung vereinbar. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird eingetragen.

3.2 Anlagen für die öffentliche Versorgung

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen. Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Niederspan-

nungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,0 m zulässig.

3.3 Belange der Wasserversorgung und der Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird über das gemeindliche Versorgungsnetz im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Sammelretentionsfläche anzuschließen. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde.

3.4 Belange der Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Dies macht für die Untergeschosse ggf. eine Hebeanlage erforderlich. Die Ausführung des Kellers wird generell als ‚wasser-dichte Wanne‘ empfohlen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit Anschluss an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser erstmalig bebauter Grundstücke ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in einem modifizierten Entwässerungssystem zu entsorgen. Die Retentionsanlagen (Einzelmulden oder sog. abwirtschaftbare Zisternen) sind überschlägig mit 3 cbm l 100 qm versiegelte Fläche zu bemessen (Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach ATV Arbeitsblatt A 138 l Fachplanung erforderlich).

Da ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen, kann das Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen alternativ zur Einleitung in private Einzelretentions- und Versickerungsmulden auch breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert werden. Das Waschen von Autos ist gemäß der Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem im Plangebiet unzulässig.

Durch den Drossel bzw. Notüberlauf aus den Retentionsanlagen darf das angrenzende Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser darf die Entwicklung und der Erhalt des festgesetzten Streuobstbestandes nicht negativ beeinflusst werden.

3.5 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflich-

tung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen.

3.6 **Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.7 **Geologie, Geotechnik und Baugrund**

~~Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.~~

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landeamt für Geologie vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation sowie randlich von jüngeren Moorbildungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Moorbildungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum

Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

3.8 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-/Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand September 2015) entnommen werden.

3.9 Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.10 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.11 Einbauten (Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem können zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig werden. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.12 Landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen welche entsprechend bewirtschaftet werden.

3.13 Energetische Aspekte

Die Gemeinde nimmt am european energy award teil und wurde zertifiziert. Die Gemeinde und die Energie-Agentur Bodenseekreis bieten für Bauherren Beratung zu energiesparenden Gesichtspunkten (Solaranlagen, Photovoltaik,...) an.

3.14 Vogelschlag an Glas / Vogelfreundliches Bauen

Der BUND hat die Broschüre „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was kann man dagegen tun“ veröffentlicht. Diese Broschüre enthält kompakte Information zum Thema „Vogelschlag an Glas“, zeigt Lösungsmöglichkeiten auf und sollte bei der weiteren Planung für die Baugrundstücke beachtet werden.

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und

Licht“ der Vogelwarte Sempach enthalten.

3.15 Pflanzliste

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

3.15.1 Artenliste 1

Regionaltypische Obsthochstämme, Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrandresistenz, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm

- **Äpfel:** Alkmene, Bohnapfel, Engelsberger, Gewürzluiken, Glockenapfel, Maunzenapfel, Schwäbischer Rosenapfel
- **Birnen:** Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Kascher Birne, Schweizer Wasserbirne, o.ä.
- **Zwetschgen:** Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Bühler Zwetschge, o.ä.

3.15.2 Artenliste 2

Gehölze entlang der Erschließungsstraße und Hecke entlang der Grundstücksgrenze

- **Bäume (Hochstämme mind. 3xv. STU 18-20):** Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde) o.ä.
- **Sträucher (mind. 2xv. 125/150):** Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus domestica (Speierling), Rosa spec. (Wildrosen)

3.15.3 Artenliste 3

Gehölze für den an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bereich

- **Bäume | Stammbüsche (mind. 3xv. STU 14/16):** Ainus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stieleiche), o.ä.
- **Heister/Sträucher (mind. 2xv. 125/150):** Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Salix aurita (Ohrweide), Salix cinerea (Grauweide), Viburnum opulus (Gem. Schneeball), o. ä.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 31.01.2022



Bearbeiter:

Axel Philipp

Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-00
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Oberteuringen, den

.....
Ralf Meßmer (Bürgermeister)